TAN KIM TOR

lwn.

TAN SIAN SAN & SATU KES LAIN

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUANTAN
ABU SAMAH NORDIN H
[GUAMAN SIVIL NO: 22-6-1987 & 22-7-1987]
4 JULY 2003

UNDANG-UNDANG TANAH: *Gadaian - Pemalsuan pendaftaran - Pemilik di suratan hakmilik dan surat kuasa wakil dipalsukan - Permohonan untuk membatal gadaian dan catatan pada suratan hakmilik - Sama ada boleh dibenarkan - Hak dan kepentingan pemegang gadaian - Sama ada dilindungi - Kanun Tanah Negara ss. 340(2)(b), 340(3)*

Dua bidang tanah yang menjadi pertikaian dalam kes-kes di sini telah didaftarkan atas nama plaintif-plaintif tanpa pengetahuan mereka. Setelah pendaftaran, defendan pertama, melalui satu surat kuasa wakil yang dipalsukan, telah mencagar tanah-tanah tersebut kepada defendan ketiga bagi menjamin suatu pinjaman yang diberi kepada defendan kedua. Defendan pertama gagal membayar balik pinjaman dan telah kemudiannya menghilangkan diri. Berikutnya, defendan ketiga, sebagai pemegang gadaian, telah menuntut jumlah hutang yang tertunggak dari plaintif-plaintif. Plaintif-plaintif, yang menolak liabiliti, telah memohon perisytiharan, antara lain, bahawa: (i) kedua-dua gadaian adalah tak sah *ab initio*; dan (ii) segala catatan dan memorial mengenai gadaian di dalam daftar dan suratan hakmilik tanah-tanah tersebut dibatalkan.

Diputuskan (menolak permohonan):

[1] Oleh kerana tanah-tanah tersebut diperolehi dengan cara pemalsuan atau 'forgery' maka s. 340(2)(b) Kanun Tanah Negara ('KTN') adalah terpakai. Ini menyebabkan hakmilik tanah-tanah tersebut dan kepentingan pemegang gadaian berdaftar menjadi 'defeasible', dan kepentingan tersebut boleh diketepikan di bawah s. 340(3) oleh mana-mana orang yang dinyatakan di dalam perenggan (a) dan (b) s. 340(3). Plaintif-plaintif, bagaimanapun, bukan orang-orang yang berkelayakan atau termasuk di dalam kategori orang-orang yang boleh membatalkan gadaian-gadaian tersebut di bawah perenggan-perengan berkenaan. (ms 811 a-b)

[2] Memandangkan plaintif-palintif mengaku bahwa tanah-tanah bukan milik mereka dan bahawa mereka tidak tahu bagaimana nama mereka didaftarkan di dalam suratan hakmilik, adalah tidak wajar dan tidak betul bagi

mahkamah membatalkan gadaian-gadaian atas permohonan mereka. Dalam keadaan yang wujud, hak defendan ketiga sebagai pemegang gadaian adalah dilindungi oleh s. 340(3) KTN. Definasi 'purchaser' dalam s. 5 KTN adalah termasuk pemegang gadaian seperti yang dihurai dalam s. 340(3) KTN dan tidak terhad kepada pembeli sahaja. (ms 811 d)

Obiter: Plaintif-plaintif boleh membangkitkan isu pemalsuan atau forgery sebagai pembelaan jika terdapat tindakan oleh defendan ketiga terhadap mereka bagi menuntut amaun yang tidak dibayar oleh defendan kedua dan terserah kepada mahkamah untuk membuat keputusan berdasarkan keterangan yang dikemukakan. (ms 812 c)

Perundangan yang dirujuk:
National Land Code, ss. 5, 340(2)(b), (3)

Bagi pihak plaintif - Kong; T/n Siva, Ram & Kong
Bagi pihak defendan ketiga - Maziah; T/n Lin & Assocs

Dilaporkan oleh WA Sharif

PENGHAKIMAN

Abu Samah Nordin H:
Kedua-dua kes ini telah disatukan dan didengar serentak. Plaintif di dalam kes No. 22-6-1987 ("kes pertama") adalah bapa kepada plaintif di dalam kes No. 22-7-1987 ("kes kedua").

Penyata tuntutan terpinda plaintif, di dalam kes pertama, menyatakan seperti berikut:

1) Plaintif adalah tuanpunya berdaftar tanah yang di pegang di bawah hakmilik H.S(M) No. 6373 PT No 6378, Mk: Kuala Kuantan;

2) Defendan pertama, melalui power of attorney No. 81/1977 yang didepositkan di Mahkamah Tinggi, Kuantan telah mencagarkan tanah plaintif kepada defendan ketiga bagi menjamin pinjaman sebanyak RM200,000 dan RM100,000 yang diberikan oleh defendan ketiga kepada defendan kedua;

3) Cagaran-cagaran tersebut telah didaftarkan sebagai:

   a) Gadaian Per. No. 1675/84 Jilid 140, Folio 10; dan

   b) Gadaian Per. No. 1676/84 Jilid 140, Folio 11.

4) Plaintif tidak membuat power of attorney tersebut dan tandatangannya adalah satu pemalsuan (forgery).

5) Plaintif hanya mengetahui ada fraud apabila menerima notis tuntutan untuk bayaran daripada defendan ketiga.

6) Akibat daripada pemalsuan dan fraud tersebut plaintif telah mengalami kerugian.

7) Secara alternatif plaintif mendakwa bahawa power of attorney adalah tidak sah kerana ia bertentangan dengan sekatan di dalam suratan hakmilik dan tidak mendapat kebenaran Menteri Besar Pahang terlebih dahulu.

Berdasarkan kepada penyata tuntutan di atas, plaintif memohon relif-relif berikut:

a) Deklarasi bahawa kedua-dua gadaian tidak sah *ab initio*;

b) Catatan atau memorial mengenai gadaian-gadaian di dalam daftar dan suratan hakmilik tanah tersebut dibatalkan;

c) Defendan ketiga diperintah menyerahkan suratan hakmilik tanah tersebut kepada plaintif;

d) Deklarasi bahawa power of attorney tersebut adalah tidak sah dan dibatalkan.

e) Kos.

Plaintif tidak meneruskan dengan tuntutannya untuk gantirugi dan faedah. Relif-relif yang dituntut oleh plaintif, di dalam kes kedua, adalah sama kecuali:

a) Ia mengenai tanah plaintif (Tan Ying Hong) yang dipegang dibawah hakmilik H.S (M) No. 60 3 P.T. No. 6371, Mk. Kuala Kuantan ("tanah tersebut");

b) Gadaian-gadaian bagi tanah tersebut ialah:

(i) Perserahan No. 1675/84, Jilid 140, folio 10; dan

(ii) Perserahan No. 1676/84, Jilid 140, Folio 11.

c) Power of Attorney yang berkaitan ialah No. 80/1977.

Plaintif, di dalam kes kedua, di atas juga tidak meneruskan tuntutannya bagi gantirugi dan faedah.

Semasa perbicaraan di hadapan saya, kedua-dua plaintif telah memberi keterangan. Plaintif juga telah memanggil SP3 (Penolong Pentadbir Tanah, Kuantan) sebagai saksi mereka.

Defendan ketiga hanya memanggil seorang saksi sahaja (SD1), iaitu ketua kredit, cawangan bank defendan ketiga di Kuantan. Defendan pertama dan defendan kedua tidak hadir. Peguam plaintif mengetahui bahawa penghakiman ingkar tidak boleh dimasukkan terhadap mereka tetapi tidak memberitahu mereka mengenai tarikh perbicaraan kes ini. Nampaknya plaintif tidak berminat meneruskan tuntutannya terhadap mereka.

Keterangan plaintif (SP1), di dalam kes pertama, adalah seperti berikut. Ia kenal defendan pertama pada tahun 1973 apabila ia belajar memandu motorsikal dengannya. Ia ada memberikan salinan kad pengenalannya kepada defendan pertama. Ia tidak ada tali persaudaraan dengannya dan tidak pernah memberikan surat wakil kuasa kepadanya. Tandatangan di dalam P.A. bukan tandatangannya. Ini disahkan oleh lapuran kimia dalam ikatan dokumen AB2 yang dipersetujui.

SP1 dengan jujur mengakui bahawa tanah hakmilik H.S.(M) 6373 P.T. 6378 yang dirujuk di dalam PA tersebut bukan tanahnya. Ia tidak pernah memohon tanah tersebut dan tidak pada bila-bila masa mencagarkannya kepada defendan ketiga. Ia hanya mengetahui tanah tersebut didaftarkan atas namanya apabila ia mendapat surat tuntutan daripada peguam defendan ketiga bertarikh 9 March 1985 menuntut bayaran sebanyak RM111,825.85 bagi akaun overdraf dan RM197,244.01 bagi akaun pinjaman tetap atas alasan bahawa peminjam, iaitu defendan kedua tidak membayar amaun-amaun tersebut.

Selepas menerima surat tersebut ia telah merujuk kepada tetuan Siva, Ram & Co dan membuat lapuran polis. Di dalam lapuran polisnya bertarikh 23.6.1986, SP1 menyatakan, antara lain bahawa, "saya bukan tuan punya tanah yang sah ... Saya syak hati ada orang telah menggunakan nama saya ..."

Semasa pemeriksaan balas, SP1 menyatakan bahawa ia tidak tahu siapa pemilik tanah tersebut dan ia tidak tahu di mana defendan pertama berada sekarang. Keterangan ini tidak dipertikaikan. Peguam plaintif tidak ada membuat pemeriksaan semula mengenai keterangan tersebut.

Keterangan plaintif (SP2), di dalam kes kedua, adalah seperti berikut. SP2 juga dengan jujurnya mengakui bahawa tanah hakmilik H.S. (M) 6033 P.T. No. 6371 bukan tanahnya. Ia hanya mengetahui mengenai tanah tersebut apabila ia menerima surat tuntutan bertarikh 9 March 1985 daripada peguam defendan ketiga. SP2 tidak kenal dengan defendan pertama, tidak pernah memberikan surat kuasa kepada defendan pertama untuk menggadaikan tanah tersebut dan tidak pernah memberikan persetujuan kepada defendan pertama untuk menggadaikan tanah tersebut kepada defendan ketiga.

SP3 mengesahkan bahawa ia tidak dapat menjumpai permohonan oleh SP1 untuk tanah hakmilik H.S.(M) 6377 P.T. 6378 dan permohonan oleh SP2 untuk tanah hakmilik H.S. (M) 6033 P.T. 6371.

Defendan ketiga telah memberi keterangan melalui Ketua Kredit (SD1), di cawangannya di Kuantan. SD1 tidak mempunyai pengetahuan peribadi mengenai pinjaman oleh defendan kedua dan gadaaian-gadaian tersebut. Keterangannya adalah berdasarkan kepada rekod yang ada dengan defendan ketiga sahaja. Berdasarkan kepada rekod tersebut SD1 menyatakan bahawa kedua-dua tanah tersebut telah digadaikan oleh kedua-dua plaintif kepada defendan ketiga. Plaintif-plaintif telah memberikan surat kuasa mengenai tanah-tanah mereka kepada defendan pertama. Kelulusan untuk mencagar tanah-tanah tersebut telah diberikan oleh Pengarah Tanah dan Galian.

Beban bukti adalah terletak kepada plaintif-plaintif untuk membutikan tuntutan mereka terhadap defendan-defendan di atas imbangan kebarangkalian. Di dalam kes ini, kedua-dua plaintif telah memberi keterangan bahawa tanah-tanah tersebut bukan tanah mereka. Mengikut salinan-salinan dokumen hakmilik yang terdapat di dalam ikatan dokumen yang dipersetujui, kedua-dua tanah tersebut telah didaftarkan atas nama plaintif-plaintif pada bulan November dan Disember 1974 dan suratan hakmilik dikeluarkan pada bulan Januari 1976. Kedua-dua plaintif hanya mengetahui kewujudan tanah-tanah dan gadaian-gadaian tersebut apabila mereka menerima surat tuntutan daripada peguam defendan ketiga, iaitu lebih kurang sepuluh (10) tahun selepas tanah-tanah tersebut didaftarkan atas nama mereka. Ini bermakna sebelum itu mereka tidak tahu bahawa tanah tersebut adalah tanah mereka dan telah digadaikan kepada defendan ketiga. Mereka juga tidak ada membuat permohonan untuk mendapatkan tanah tersebut. Ini telah disahkan oleh SP3.

Berdasarkan kepada keterangan plaintif-plaintif dan defendan ketiga di atas saya membuat kesimpulan seperti berikut:

(i) Pendaftaran nama-nama kedua-dua plaintif di dalam suratan-suratan hakmilik tersebut diperolehi dengan cara pemalsuan atau ‘forgery’;

(ii) Kedua-dua plaintif tidak pernah menggadaikan tanah-tanah tersebut kepada defendan ketiga;

(iii) Kedua-dua plaintif tidak ada memberikan PA kepada defendan pertama;

(iv) Kedua-dua plaintif tidak ada memberi kuasa kepada defendan pertama untuk menggadaikan tanah-tanah tersebut kepada defendan ketiga.

Oleh kerana tanah-tanah tersebut diperolehi dengan cara pemalsuan atau 'forgery' s. 340(2)(b) Kanun Tanah Negara ("KTN") adalah terpakai. Ini menyebabkan hakmilik tanah-tanah tersebut dan kepentingan pemegang gadaian berdaftar menjadi 'defeasible', bukan 'indefeasible'. Hakmilik dan kepentingan tersebut boleh diketepikan di bawah s. 340(3) KTN oleh mana-mana orang yang dinyatakan di dalam Perenggan (a) dan (b), Seksyen 340(3) KTN. Bagaimanapun, saya berpendapat plaintif-plaintif bukanlah orang-orang yang berkelayakan atau termasuk di dalam kategori orang-orang yang boleh membatalkan gadaian-gadaian tersebut di bawah Perenggan (a) dan (b) s. 340(3) KTN.

Kes ini agak unik. Walaupun nama-nama plaintif didaftarkan di dalam suratan hakmilik, mereka mengaku tanah tersebut bukan tanah mereka. Bagaimana sebenarnya nama mereka didaftarkan di dalam suratan-suratan hakmilik adalah satu misteri yang mereka sendiri tidak mengetahui jawapannya. Oleh itu saya juga berpendapat bahawa adalah tidak wajar dan tidak betul bagi Mahkamah membatalkan gadaian-gadaian dan catatan atau memorial pada daftar hakmilik, atas permohonan mereka. Jika gadaian dibatalkan dan defendan ketiga diperintahkan menyerahkan suratan hakmilik kepada plaintif-plaintif, mereka akan mendapat tanah-tanah tersebut yang bukan kepunyaan sah mereka dan kepentingan defendan ketiga sebagai pemegang gadaian akan diprejudiskan. Ini bukan suatu kes di mana plaintif-plaintif mengakui tanah-tanah tersebut adalah tanah mereka dan hanya menafikan melaksanakan gadaian-gadaian sahaja.

Pada pendapat saya hak defendan ketiga sebagai pemegang gadaian adalah dilindungi oleh KTN. 'Proviso' kepada s. 340(3) KTN menyatakan seperti berikut:

> Provided that nothing in this subsection shall affect any title or interest acquired by any purchaser in good faith and for valuable consideration, or by any person or body claiming through or under such a purchaser.

Saya berpendapat definasi perkataan 'purchaser' di dalam s. 5 KTN adalah termasuk pemegang gadaian dan tidak terhad kepada pembeli semata-mata.

Tujuan utama tindakan ini dibawa ialah untuk membatalkan gadaian-gadaian tersebut berikutan daripada tuntutan defendan ketiga menuntut amaun overdraf dan pinjaman yang tidak dibayar oleh defendan kedua. Adalah tidak menasabah untuk plaintif-plaintif menuntut suratan-suratan hakmilik diserahkan kepada mereka selepas mengakui tanah-tanah tersebut bukan tanah mereka. Mahkamah tidak seharusnya membenarkan tuntutan sedemikian.

Peguam plaintif sendiri berhujah bahawa jika relif di dalam perenggan (c) tidak dibenarkan, plaintif memohon nama-nama mereka dibatalkan daripada daftar hakmilik dan suratan hakmilik tanah-tanah tersebut dipulangkan kepada pejabat tanah. Hujah peguam plaintif-plaintif ini bukan sahaja konsisten dengan keterangan plaintif-plaintif bahawa tanah tersebut bukan tanah mereka tetapi ia menggambarkan bahawa plaintif-plaintif tahu bahawa tanah-tanah tersebut bukan tanah-tanah mereka. Mereka tidak sepatutnya memohon relif-relif seperti yang dituntut.

Plaintif-plaintif boleh membangkitkan isu pemalsuan atau 'forgery' sebagai pembelaan jika terdapat tindakan oleh defendan ketiga terhadap mereka bagi menuntut amaun yang tidak dibayar oleh defendan kedua. Di dalam tindakan sedemikian terserahlah kepada mahkamah berkenaan untuk membuat keputusan berdasarkan kepada keterangan yang akan dikemukakan.

Atas alasan-alasan di atas tuntutan kedua-dua plaintif terhadap defendan ketiga untuk:

a) membatalkan gadaian-gadaian tersebut;

b) membatalkan catatan atau memorial mengenai gadaian-gadaian di dalam daftar dan suratan hakmilik;

Sepanjang perbicaraan kes ini, plaintif-plaintif tidak ada mengemukakan keterangan terhadap defendan kedua selain daripada fakta bahawa gadaian-gadaian tersebut adalah bagi menjamin kemudahan overdraf dan pinjaman yang diberikan oleh defendan ketiga kepada defendan kedua. Plaintif juga tidak ada menuntut sebarang relif yang spesifik terhadap defendan kedua. Oleh itu tuntutan terhadap defendan kedua adalah ditolak tetapi tanpa kos oleh kerana defendan kedua juga tidak hadir sepanjang perbicaraan.